

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 22 de septiembre de 2025, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al «Plan General de Ordenación Urbanística de Carratraca (PGOU)».

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2025 (MA/02/2025), en la que se acuerda «Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA el «Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Carratraca», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III.- Valoración» de este acuerdo.» (Expediente EM-CR-3).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Acuerdo de CTOTU de 22.9.2025, «Plan General de Ordenación Urbanística de Carratraca (PGOU)» (Expediente EM-CR-3) (Anexo I).

Málaga, 10 de octubre de 2025.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.

ANEXO I

Acuerdo de la comisión territorial de ordenación del territorio y urbanismo

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.2.2025 celebrada el 22 de septiembre de 2025, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-CR-3.

Municipio: Carratraca.

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

Antecedentes.

Primero. Normativa de aplicación.

- Normativa de aplicación:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), Disposición Transitoria 3.^a apartado 1. Dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la Lista, habiéndose aprobado inicialmente el 14 de septiembre de 2017 y puesto que no consta en el expediente acuerdo del Ayuntamiento en el sentido de continuar la tramitación conforme a esta ley, procede continuar su tramitación de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su inicio.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Lista.)

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA) (Disposición Transitoria Tercera de la Lista).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP).(Disposición Transitoria Novena de la LOUA).

Normativa urbanística municipal:

- Normas Complementarias y Subsidiarias de Ámbito Provincial de Málaga aprobadas por Orden Ministerial de 19 de febrero de 1975, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Publicadas en el BOP de Málaga núm. 157, de 11 de julio de 1978.

Normativa en materia de ordenación del territorio:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el «Decreto 206/2006, de 28 de noviembre» que adaptó el Plan a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesiones celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA núm. 250, de 29.12.2006).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, publicado en BOJA núm. 69, de 9 de abril de 2007. (En adelante PEPMF).

Segundo. Fecha de entrada y fecha de inicio del cómputo del plazo para resolver.

- El 27 de febrero de 2024, tuvo entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Carratraca acompañado de documentación técnica y administrativa referida al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de conformidad con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Apreciándose que el expediente se encuentra formalmente incompleto, el 11 de marzo de 2024, se dirigió al Ayuntamiento requerimiento de subsanación el cual fue cumplimentado mediante la presentación de nueva documentación el 2 de abril de 2024. Apreciados nuevos defectos formales se dirigió un segundo requerimiento de subsanación el 4 de abril de 2024, que fue cumplimentado mediante la presentación de nueva documentación el 5 de abril de 2024.

- El 10 de abril de 2024, se dirigió oficio al Ayuntamiento comunicando que el expediente se considera completo en fecha 5 de abril de 2024, iniciándose en esta fecha el cómputo del plazo máximo de 5 meses previsto en el artículo 32.4 de la LOUA para su resolución. Dentro del primer mes de plazo podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. Este requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar, todo ello de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Lista).

- En fecha 6 de mayo de 2024, se emitió informe por este Servicio de Urbanismo en el que se concluye que «Procede efectuar el requerimiento a que se refiere el párrafo segundo del apartado 4 del artículo 32 de la LOUA para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias puestas de manifiesto en el presente informe. Este requerimiento interrumpe hasta su cumplimiento el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar previsto en este precepto.(...)». En fecha 6 de mayo de 2024, se trasladó al Ayuntamiento de dicho informe formulándose el requerimiento a que se refiere el párrafo segundo del artículo 32.4 de la LOUA.

- En fecha 6 de junio de 2025, tuvo entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Carratraca acompañado de documentación técnica y administrativa cumplimentando el anterior requerimiento. En fecha 11 de junio de 2025, se comunicó al Ayuntamiento que el expediente se considera completo el 6 de junio de 2025, reanudándose el cómputo del plazo máximo de 5 meses previsto en el artículo 32.4

de la LOUA para su resolución, de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Lista).

Tercero. Tramitación Municipal.

1. Avance.

En sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de abril de 2007, se aprueba el avance del PGOU. Se acuerda, asimismo, «Abrir el plazo de 30 días para presentación de sugerencias y alternativas, a contar desde el primer día hábil siguiente al de la inserción del anuncio en el Boletín oficial de la Provincia. Igualmente se insertará el anuncio en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma».

Este acuerdo fue publicado en el BOP de 18 de junio de 2007.

2. Aprobación inicial.

a) Aprobación inicial: Acuerdo extraordinario del Pleno del Ayuntamiento de 14 de septiembre de 2017.

b) Información Pública de la aprobación inicial:

- BOP de 4 de octubre de 2017.

- BOJA de 18 de octubre de 2017.

- Diario Málaga Hoy el 5 de octubre de 2017.

- Se confirió trámite de audiencia a los municipios colindantes (Álora, Casarabonela y Ardales).

Durante el periodo de información pública (45 días) se presentaron 2 escritos de alegaciones el 21 de diciembre de 2017, y el 26 de diciembre de 2017.

En relación con estas alegaciones por la redactora se emitió informe técnico el 10 de mayo de 2019. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2019, se desestimaron las alegaciones formuladas por el primero y se estimaron parcialmente las presentadas por el segundo.

3. Aprobación provisional.

a) Aprobación provisional primera: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2019.

b) Información Pública de la aprobación provisional primera:

- BOP de 5 de julio de 2019. Corrección de errores BOP de 16 de julio de 2019.

- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

- Diario Málaga Hoy el 3 de julio de 2019 y 10 de julio de 2019.

En fecha 11 de septiembre de 2019 se presentó escrito de alegaciones. Por la redactora se emitió informe técnico el 18 de marzo de 2024.

c) Aprobación Provisional segunda: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 18 de febrero de 2021.

d) Información Pública de la aprobación provisional segunda:

- BOP de 4 de marzo de 2021.

- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

- Diario Málaga Hoy el 4 de marzo de 2021.

Se confirió trámite de audiencia a los municipios colindantes (Álora, Casarabonela y Ardales), a Ecologistas en Acción y al Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Durante el periodo de información pública (45 días), en fecha 5 de abril de 2021, se presentaron 2 escritos de alegaciones, en representación de Telefónica España, S.A.U. y de Telefónica Móviles España, S.A.U.

Por la redactora se emitió informe técnico el 27 de febrero de 2024.

e) Resolución de alegaciones:

En relación con las alegaciones formuladas en el trámite de información pública de los acuerdos de aprobación provisional, por la redactora se emitieron sendos informes técnicos en fechas 27 de febrero de 2024 y 18 de marzo de 2024. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 25 de marzo de 2024 se desestimaron las alegaciones

formuladas el 11 de septiembre de 2019, y el 5 de abril de 2021; y, se estimaron parcialmente las presentadas en nombre de Telefónica Móviles España, S.A.U., el 5 de abril de 2021.

f) Subsanación de la aprobación provisional segunda: Acuerdo del Pleno de 9 de febrero de 2024.

g) Subsanación de la aprobación provisional segunda: Acuerdo del Pleno de 6 de junio de 2025.

Cuarto. Informes Sectoriales:

1.º Informes Sectoriales Posteriores a la Aprobación Inicial.

1. Carreteras Diputación Provincial: Informe emitido el 24 de enero de 2018, por el Área de Fomento e Infraestructuras. Concluye que «La Diputación Provincial de Málaga no es titular de ninguna carretera dentro del término municipal de Carratraca».

2. Telecomunicaciones: Informe emitido el 9 de enero de 2018, por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Desfavorable.

3. Vivienda: Informe emitido el 26 de febrero de 2018, por el Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Se formula requerimiento de subsanación.

4. Comercio: Informe emitido el 24 de enero de 2018, por la Dirección General de Comercio. Favorable condicionado «a la exclusión expresa de la implantación de grandes superficies minoristas en el término municipal de Carratraca, por no cumplir con los criterios territoriales del artículo 34 del TRLCIA».

5. Vías Pecuarias: Informe emitido el 5 de febrero de 2018, por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en relación con la Cañada Real de Sevilla a Málaga, única vía pecuaria clasificada en el término municipal, la cual no está deslindada pero existen suficientes elementos para estimar su trazado. Subsanaciones.

6. Incidencia Territorial: Informe emitido el 22 de febrero de 2018, por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, concluyendo que el PGOU presenta una incidencia territorial negativa por no ajustarse a las determinaciones del POTA. Se formulan objeciones al documento y se ponen de manifiesto errores y omisiones.

7. Carreteras Junta de Andalucía: Informe emitido el 2 de febrero de 2018, por el servicio de carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda-. Favorable indicándose la necesidad de adaptar el documento, conforme a lo establecido en el informe, antes de someterlo a aprobación provisional.

8. Servidumbres aeronáuticas: Informe emitido el 19 de marzo de 2018, por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Favorable condicionado.

9. Patrimonio Histórico: Informe emitido por la Dirección General de Bienes Culturales y Museos de la Consejería de Cultura en fecha 13 de febrero de 2018, que asume el contenido del informe emitido por la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en fecha 2 de febrero de 2018-. Se formulan objeciones y recomendaciones.

10. Aguas: Informe en materia de recursos hídricos y dominio público hidráulico emitido el 22 de mayo de 2018, por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Se formulan cuestiones a subsanar.

11. Salud: Informe emitido por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica en fecha 4 de enero de 2018, planteando cuestiones a subsanar.

2.º Informes Sectoriales Posteriores a la Aprobación Provisional.

1. Salud: Informe de evaluación de impacto en la salud emitido en fecha 6 de abril de 2021, por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias en el que se concluye que «la alternativa seleccionada resulta la más conveniente desde el punto de vista de la salud de la población. Se concluye por tanto que el nuevo planeamiento va a generar impactos significativos en la salud, y que estos tendrán un carácter positivo...».

2. Telecomunicaciones: Informe emitido el 15 de marzo de 2021 por la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Desfavorable con aspectos a subsanar.

Informe emitido el 29 de julio de 2022, por el mismo órgano. Favorable.

3. Vivienda: Informe sobre vivienda protegida emitido el 24 de marzo de 2021, por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Favorable en cuanto a los plazos de inicio y terminación de ejecución de vivienda protegida y de requerimiento en cuanto al resto de determinaciones en materia de vivienda protegida (artículo 31 de la Normativa Urbanística, anexo de legislación general del documento de Normativa y Fichas urbanísticas que menciona normas derogadas, y, uso incorrecto del término «vivienda de protección oficial»).

El artículo 31 de La Normativa Urbanística ha sido modificado de acuerdo con lo establecido en el anterior informe y se ha excluido el término «vivienda de protección oficial», no obstante en el anexo de legislación general del documento de Normativa y Fichas urbanísticas se sigue mencionando normativa derogada o de aplicación subsidiaria.

Debe incorporarse al anexo de legislación general del documento de Normativa y Fichas urbanísticas la normativa vigente en la materia.

4. Comercio: Informe emitido el 15 de marzo de 2021, por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Favorable.

5. Vías Pecuarias: Informe emitido el 26 de marzo de 2021, por la Delegación Territorial de Desarrollo sostenible en relación con la Cañada Real de Sevilla a Málaga. Favorable.

6. Carreteras Junta de Andalucía: Informe emitido el 24 de marzo de 2021, por el servicio de carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Favorable.

7. Servidumbres aeronáuticas: Informe emitido el 29 de abril de 2021, por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Favorable. Recomienda modificar los planos i.4.1 «Afecciones territoriales y urbanísticas» y o.1.1 «Clasificación del suelo» conforme a los planos que se adjuntaron junto al informe emitido el 19 de marzo de 2018, donde se identifican las servidumbres aeronáuticas con sus respectivas cotas de limitación de alturas.

Se ha incorporado a estos planos las servidumbres aeronáuticas con la cota de limitación de alturas fijada en el informe.

8. Patrimonio Histórico: Informe emitido por la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en fecha 7 de abril de 2021. Desfavorable indicando los aspectos a modificar en el documento.

Informe emitido por la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en fecha 30 de agosto de 2022. Favorable. En fecha 26 de abril de 2024, se rectificó el error material en que se incurrió en este informe al referirse al municipio de Arenas.

9. Energía: Informe emitido por la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico en fecha 13 de julio de 2021. Se proponen incorporaciones al documento en relación con la normativa de aplicación en materia energética.

Debe incorporarse al anexo de legislación general del documento de Normativa y Fichas urbanísticas la normativa vigente mencionada en el informe.

10. Aguas: Informe en materia de aguas emitido el 11 de marzo de 2024, por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, sobre los siguientes aspectos: dominio público hidráulico, prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras del ciclo integral del agua, y, financiación de estudios e infraestructuras. Concluye con la necesidad

de subsanar determinados extremos respecto del apartado 2 «dominio público hidráulico y sus zonas de protección y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones» y del apartado 3 «Disponibilidad de recursos hídricos».

Informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en fecha 7 de febrero de 2025 de carácter favorable en el que se concluye que la documentación técnica aportada por el Ayuntamiento da respuesta al requerimiento realizado en relación con los apartados dominio público hidráulico y sus zonas de protección y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones y disponibilidad de recursos hídricos.

11. Incidencia Territorial: Informe emitido el 3 de mayo de 2024, por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Pone de manifiesto determinados aspectos a completar y corregir en coherencia con el informe emitido el 22 de febrero de 2018.

Informe emitido el 8 de agosto de 2025, por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en el que se concluye que «el PGOU aborda y da respuesta a las cuestiones puestas de manifiesto en el informe interno emitido por esta Oficina de Ordenación del Territorio en fecha 3.5.2024 respecto al anterior documento de subsanación y en el IIT emitido tras la aprobación inicial».

3.º Trámite Ambiental.

Por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul se emitió declaración ambiental estratégica en fecha 30 de mayo de 2023, en la que se concluye que «Se considera viable, a los solos efectos ambientales, el plan general de ordenación urbanística de Carratraca, siempre que se dé cumplimiento a las medidas preventivas, correctoras y protectoras, y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 5 “valoración ambiental de la propuesta...”:

La declaración ambiental estratégica se publicó en el BOJA de 7 de junio de 2023.

De conformidad con el artículo 38.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental “La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación. (...)”.

Mediante resolución de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de fecha 12 de junio de 2025, se acordó la prórroga de la declaración ambiental estratégica del plan general de ordenación urbanística de Carratraca emitida el 30 de mayo de 2023 y publicada en el BOJA número 107, de 7 de junio de 2023.

En fecha 17 de julio de 2025, se emitió informe por el servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente en el que se concluye que “... en cuanto al establecimiento de medidas en materia de calidad del aire, espacios naturales protegidos, fauna, flora y hábitats, prevención de incendios forestales y factores climáticos, se ha atendido de manera adecuada el condicionado de la declaración ambiental estratégica emitida el 30 de mayo de 2023, por esta Delegación Territorial, por lo que se informa favorablemente la documentación para la aprobación definitiva del plan general de ordenación urbanística de Carratraca”. De acuerdo con el anterior informe debe corregirse la página 23 del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la página 252 del mismo.

4.º En fecha 22 de marzo de 2024 por la redactora se emitió informe de concordancia entre el avance aprobado en el pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de abril de 2007, y la aprobación provisional aprobada en el Pleno de fecha 18 de febrero de 2021, en el que

se concluye que «La Aprobación Provisional del PGOU mantiene la coherencia con el documento de Avance, en tanto que las modificaciones introducidas desde el año 2007 hasta el año 2021, están alineadas con los objetivos originales, así como con las zonas donde se propone crecimiento y con los usos globales; contribuyendo en definitiva a un desarrollo urbanístico más sostenible y adecuado a la realidad del territorio en todos sus ámbitos sectoriales».

Quinto. Documentación Técnica:

El contenido documental de la Innovación en soporte digital (formato pdf), es el contenido el:

- Certificado de 6 de junio de 2025. CSV 6N32RH7GDCHHC6MQSTXWMQWYF.
- Certificado de 6 de junio de 2025. CSV 6PSS4CRSLFCK94Z7JTPMTSGW4.

La documentación presentada está debidamente diligenciada, de conformidad con lo establecido en el artículo 131.5 del RP, mediante certificados emitidos por la Secretaría interventora.

El contenido documental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, se formaliza en los siguientes documentos: Memoria, Normas Urbanísticas y Planos. Además debe incluir un Resumen Ejecutivo, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación, y los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

Asimismo, el contenido que, de acuerdo con el artículo 19.1.a) de la LOUA, debe tener la Memoria es el siguiente: Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Marco Participativo, Estudio Económico Financiero, Informe de Sostenibilidad Económica, y Análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las AA.PP.

El contenido documental del instrumento de planeamiento remitido se ajusta a lo dispuesto en la mencionada norma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia para resolver.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para la aprobación definitiva del presente instrumento corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, y de conformidad con el artículo 10 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.

El apartado 1 de la Disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo dispone que «De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha ley, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de la citada disposición, y a efectos de su aprobación, se atenderán las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo».

Corresponde a la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, previo informe del Servicio competente, elevar la propuesta de acuerdo a la CTOTU de conformidad con el art. 10.1 del citado Decreto 36/2014, en relación con el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto.

II. Procedimiento:

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31 (competencia para la formulación y aprobación) 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

El cómputo del plazo de 5 meses previsto en el artículo 32.4 de la LOUA se inició el 5 de abril de 2024, habiéndose interrumpido con la notificación del requerimiento de subsanación de deficiencias el 6 de mayo de 2024; este plazo de caducidad se reanudó con la presentación de documentación por el Ayuntamiento el 6 de junio de 2025, habiéndose consumido un mes y un día, por lo que el plazo máximo para la aprobación definitiva finaliza el 7 de octubre de 2025.

El artículo 32.1. regla 2.^a de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a quien corresponde coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por legislación sectorial que regula su emisión y conforme a la disposición reglamentaria que regule la organización y funcionamiento del órgano colegiado.

La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-CR-1. Se confirió trámite de audiencia a los municipios colindantes (Álora, Casarabonela y Ardales), a Ecologistas en Acción y al Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Consta memoria de participación (Marco Participativo) y resumen ejecutivo; se ha cumplimentado el trámite de información pública en los términos legalmente previstos.

El artículo 32.1. regla 3.^a de la LOUA dispone que a la vista del resultado de los trámites reflejados en el párrafo anterior, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación provisional. Establece, asimismo, que en el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes en el caso de modificaciones que afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o bien alteren los intereses

públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos, no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

Tras las aprobaciones provisionales en fechas 20 de mayo de 2019, y 18 de febrero de 2021, se llevaron a efecto sendos trámites de información pública.

III. Valoración.

El 17.9.2025 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite Informe Jurídico - Técnico (apartado B y C) en el que se señalan las siguientes cuestiones:

«B. Análisis del expediente:

B.1. Adecuación a la Planificación Territorial:

Según los artículos 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Asimismo el artículo 6.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Pota), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

B.1.1 Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a los Límites de Crecimiento Previstos

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Pota) establece en el apartado 4.a) de su artículo 45, con carácter de Norma, una serie de criterios básicos con objeto de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido.

El PGOU debe tener como objetivo la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. A estos efectos son criterios básicos para el análisis y la evaluación de la incidencia y la coherencia con el modelo de ciudad la prioridad de intervención en la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos, la no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcionales los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos, un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público, y la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

Se incluye en la Memoria de Ordenación apartado 5 «Incidencia territorial sobre el modelo del Plan general de Ordenación Urbanística», con los subapartados «Caracterización general en relación al modelo territorial de Andalucía» según Pota y «Determinaciones generales del PGOU y su incidencia territorial».

Respecto al modelo de asentamientos, en relación al suelo industrial propuesto se indicó en el IIT:

«...no se justifica la conveniencia y oportunidad de esta propuesta de cara al cumplimiento del artículo 45.2 del Pota que indica que será objeto del planeamiento la creación de una ciudad compacta que evite un proceso de expansión indiscriminado; ni al artículo 45.4.c que recoge que los desarrollos desvinculados de los núcleos serán excepcionales. Además, de acuerdo con el artículo 51N del Pota deberá aportarse un análisis supramunicipal que justifique las dimensiones y cualificación de los suelos productivos propuestos.

El nuevo núcleo se sitúa en colindancia con el municipio de Ardales, debiendo advertirse la necesidad de justificar el cumplimiento del artículo 58 D del Pota que señala la necesidad de evitar procesos de conurbación.»

El documento aportado justifica la propuesta de suelo industrial desvinculado del núcleo urbano en la excepcionalidad que contemplan tanto el art. 45.4.c) del POTA como el artículo 9.A.d) de la LOUA, motivada por la necesidad de sacar fuera del Conjunto Histórico aquellos usos que conllevan degradación del medio ambiente urbano, bien por su intensidad o por la cantidad de movilidad motorizada que conlleva, sobre todo de vehículos pesados.

El emplazamiento seleccionado se localiza en un suelo apartado del casco urbano y estratégicamente situado junto a la carretera A-357 (Campillos a Málaga por Valle del Guadalhorce) indicándose que la existencia próxima de aerogeneradores hace que su situación sea idónea desde el punto de vista del impacto ambiental y paisajístico.

En cuanto a la justificación de cumplimiento del artículo 51 N del Pota, se parte del hecho de que Carratraca no cuenta actualmente con suelo destinado a uso industrial. Del análisis supramunicipal realizado resulta que todos los municipios colindantes y cercanos a Carratraca cuentan con polígono industrial de carácter local y con necesidades de ampliación. Pizarra el único que además dispone de una reserva de suelo de unos 551.464 m² de Área de Oportunidad del Potaum para uso logístico y productivo a nivel supramunicipal, si bien no se ha iniciado la planificación previa para su desarrollo ni parece que sea posible a corto plazo.

En cuanto a la superficie de crecimiento (suelo urbanizable sectorizado) puede observarse que más del 50% corresponde al sector de uso global turístico SUS-4. Esta apuesta por el uso turístico aparece en la valoración y diagnóstico de la memoria informativa. En definitiva, el crecimiento propuesto destinado a uso turístico, en coherencia con los objetivos del plan, responde a una demanda real generada en torno al Caminito del Rey, sin olvidar otros activos patrimoniales y turísticos del municipio que lo hacen atractivo, entre los que destaca el balneario.

Más allá de la tendencia de variación poblacional en los últimos diez años el PGOU entiende que debe dar solución a una demanda residencial consecuencia del desarrollo de la actividad turística por la que el municipio apuesta, del nuevo espacio productivo que propone y para satisfacer la necesidad de vivienda protegida, incluida como objetivo del plan, para su obtención a través del porcentaje que establece la ley en el desarrollo de los sectores.

En cuanto a la incorporación de medidas y criterios de sostenibilidad (art. 58 D Pota) el PGOU considera como uno de sus fines y estrategias la «vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.» (Art 6).

Sobre el paisaje urbano (art. 60 D Pota) el PGOU contiene medidas para protección del medio ambiente urbano en los artículos 56 a 59 de la normativa urbanística.

En relación a la movilidad urbana se indica que se ha establecido en el PGOU una red de conexiones vinculantes, de forma que se garantice la continuidad de la trama urbana de la ciudad existente y garantice la movilidad tanto peatonal como rodada entre distintas zonas del núcleo de población. Esta red se completa con la red de caminos del término municipal, que permite usos alternativos.

Consideraciones a este apartado:

- El Informe emitido el 8 de agosto de 2025, por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda concluye que «el PGOU aborda y da respuesta a las cuestiones puestas de manifiesto en el informe interno emitido por esta Oficina de Ordenación del Territorio en fecha 3.5.2024 respecto al anterior documento de subsanación y en el IIT emitido tras la aprobación inicial».

B.1.2. Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional.

El municipio de Carratraca no forma parte hasta la fecha del ámbito de ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Actualmente se encuentra en una fase inicial de tramitación el Plan de Ordenación del Territorio de la Serranía de Ronda (Decreto 180/2021, de 15 de junio, por el que se acuerda su formulación), en cuyo ámbito se encuentra incluido el municipio de Carratraca, no siendo actualmente de aplicación.

B.2. El modelo propuesto.**B.2.1. Descripción del modelo propuesto.**

El objetivo fundamental del Plan General de Ordenación Urbanística de Carratraca, según se indica en la Memoria de Ordenación, es dotar al municipio de un documento que aporte el marco normativo adecuado para posibilitar un desarrollo urbano sostenible, acorde con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El modelo de desarrollo propuesto, en función de los objetivos y fines que se pretenden conseguir, se basa en:

1. Elevar el estatus de calidad urbana del casco urbano, mediante la aplicación de técnicas de gestión y financieras adecuadas.
2. Análisis y propuestas pormenorizadas sobre los parámetros actuales de las infraestructuras existentes en base a cantidad, calidad y función específica. Especial relevancia sobre las infraestructuras hidráulicas y viarias.
3. Análisis y propuestas sobre la localización de las dotaciones públicas. Especial referencia a las áreas libres y equipamientos. Aumento del nivel cuantificado de dotaciones.
4. Especial atención a las previsibles situaciones de riesgo, que se puedan dar en el municipio por sus condiciones naturales de fragilidad sistemática, adoptando las medidas integrales o cautelares necesarias.

Además de estos objetivos de carácter no legislativo, el Plan General propone una serie de criterios para la mejora y la salvaguarda del paisaje y del medioambiente. Dichos objetivos son los siguientes:

- Recuperación del Patrimonio histórico y Cultural.
- Mejora del Paisaje Urbano.
- Mejora integral del Medio Físico.
- Actuaciones de reforestación y mantenimiento de suelos.
- Evitar la dispersión de usos agropecuarios contaminantes.
- Fomento de actividades de turismo rural.

El fin último del PGOU de Carratraca es la consecución del mayor grado de bienestar de los ciudadanos, y establece, entre otros, los siguientes fines:

- Conseguir una racional utilización territorial.
- Mejora de las dotaciones, sistemas generales de espacios libres e infraestructuras, acorde con la población existente y la prevista.
- Adoptar medidas que permitan el acceso a la vivienda de toda la población.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

- Garantizar la conservación del Medio Ambiente

B.2.2. Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada:

La LOUA establece en su artículo 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. En relación con estas determinaciones, se comprueba que en el PGOU existe diferenciación entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, el PGOU establece la ordenación estructural del término municipal, mediante las siguientes determinaciones:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

- Se contempla la reserva de vivienda protegida en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, tanto en las fichas urbanísticas como en la Memoria de Ordenación.

- El PGOU identifica los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, de forma que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En el apartado 9 de la Memoria de Ordenación, se indica que la ratio de sistemas generales de espacios libres previsto es de 5,38 m²/habitante, encontrándose por encima del estándar mínimo de 5 m²/habitante, establecido en la LOUA. El estándar resultante debe trasladarse a la normativa urbanística.

Además también se contemplan tanto en este apartado de la Memoria de Ordenación, como en las fichas urbanísticas, los sistemas generales de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.

- Se establecen los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, tanto en el apartado 10 de la Memoria de Ordenación, artículos 183 y 195 de la normativa urbanística, así como en los planos o.2.1.

- Para el suelo urbanizable no sectorizado, se recoge en el apartado 8.2 de la Memoria de Ordenación y en el artículo 201 de la normativa urbanística, los usos incompatibles con esta categoría de suelo y las condiciones para proceder a su sectorización.

- Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en el suelo urbanizable, que se define tanto en el apartado 3.16.2 de la Memoria de Ordenación como en los artículos 183 y 195 de la normativa urbanística.

- El PGOU ha delimitado en los planos de ordenación del término o.1.1 «Clasificación del Suelo», o.2 «Usos, densidades y edificabilidades globales», o.2.2 «Clasificación, Calificación y Gestión», o.2.2.2 «Clasificación, Calificación y Gestión 1000» y o.2.3 «Zonificación Acústica», así como en la planimetría del catálogo de bienes y espacios protegidos, los elementos y espacios urbanos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto. En los planos de ordenación estructural del núcleo de Carratraca se hace referencia a los planos «Bienes y espacios protegidos. Término» (Hojas 1 a 4) y «Bienes y espacios protegidos. Núcleo» (Hoja 5), para localizar los elementos y espacios urbanos que requieren una especial protección y que según el Tomo I del Catálogo de Bienes y de Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico forman parte de las determinaciones estructurales del PGOU.

- Las Normas Urbanísticas establecen en el Título Noveno la normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección y la especificación de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En relación a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 10.2 de la LOUA, el PGOU incorpora las siguientes determinaciones:

- En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Además la ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Todo ello se recoge en el plano de ordenación: o.2.2 «Clasificación, calificación y gestión» y o.2.2.2 de «Clasificación Calificación y Gestión 1000» que establece la ordenación completa del núcleo.

- En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas. Todo ello queda recogido en las fichas urbanísticas. Además la delimitación de las áreas de reforma interior se recoge

también en el plano de ordenación ya indicado en el apartado anterior. Asimismo, se delimitan las áreas de reparto y se determinan sus aprovechamientos medios, en las fichas urbanísticas, en el apartado 7.2 del Estudio Económico-Financiero y artículos 183 y 195 de la normativa urbanística.

- En el suelo urbanizable sectorizado, se definen los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, en las fichas urbanísticas.

- La normativa aplicable al suelo no urbanizable de carácter natural o rural se recoge en el Título Noveno de las Normas Urbanísticas, mientras que la correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado se regula en el Título Octavo.

- El PGOU define en el Tomo 4 «Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico», los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

- Con carácter potestativo, el PGOU establece para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea. Ello queda recogido, tanto en las fichas urbanísticas como en la Memoria de Ordenación.

Además, con carácter potestativo, establece respecto de parte del suelo urbano no consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación e incluye los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Consideraciones a este apartado:

I. Respecto de la Memoria de Ordenación:

- Debido a la modificación de las superficies de algunos ámbitos como resultado de los requerimientos realizados, se han detectado incongruencias que deberán ser revisadas y subsanadas. En este sentido, en el apartado 14 «Cuadro Resumen», deberán ajustarse los porcentajes de la tabla, ya que con los nuevos datos introducidos no se alcanza el 100%, siendo necesario comprobar la coherencia general de los cálculos.

- En el apartado 7.1 «Suelo Urbano Consolidado», se incorpora, tal y como se solicitó, la relación de los sistemas locales de áreas libres y equipamientos públicos previstos en el suelo urbano consolidado; no obstante, no se incluyen la superficie de los mismos ni los datos de la media dotacional resultante de las distintas zonas de suelo urbano, tal y como exige el artículo 10.2.A.g) de la LOUA y que deberá reflejarse también en la NN.UU.

Respecto de la Normativa Urbanística :

En el artículo 201 “Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado”, deberá completarse la regulación incorporando los criterios de disposición de los sistemas generales, tal y como establece el artículo 10.1.A.e) de la LOUA.

B.2.3. Clasificación y calificación del suelo. Usos.

El PGOU de Carratraca da cumplimiento a lo establecido en el artículo 44 de la LOUA, en cuanto que clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las clases de suelo: urbano, no urbanizable y urbanizable. Además, distingue en cada una de estas clases las correspondientes categorías.

Suelo urbano.

El PGOU regula el suelo urbano en el Título Séptimo de las Normas urbanísticas, así como en el apartado 7 de la Memoria de Ordenación, estableciendo las categorías de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA.

SUELO URBANO						
CATEGORÍA	ÁREA/SECTOR	USO	SUPERFICIE (m²)	DENSIDAD (viv./Ha)	NÚM. VIVIENDAS (UD.)	EDIFIC. GLOBAL (m²t/m²s)
Suelo urbano consolidado	SUC	RESIDENCIAL	188.261,18	MUY ALTA (≥ 75 viv./ha)	-	1
Suelo urbano no consolidado	SUNC- 1	RESIDENCIAL	8.263,11	MEDIA BAJA (5 – 15 viv./ha)	24	0,32
	SUNC- 2	RESIDENCIAL	5.643,76	MEDIA BAJA (5 – 15 viv./ha)	18	0,32
	SUNC- 3	RESIDENCIAL	6.550,00	MEDIA BAJA (5 – 15 viv./ha)	19	0,32
	SUNC- 4	RESIDENCIAL	1.653,52	MUY ALTA (≥ 75 viv./ha)	-	1
	TOTAL		22.437,98		61	
TOTAL			210.699,16			

Suelo urbano consolidado (U).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 45.2.A) de la LOUA. Este suelo está integrado por los terrenos que estén urbanizados o que tengan la condición de solar, y no queden comprendidos en la categoría de suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano consolidado clasificado por el PGOU, según se indica en la Memoria de Ordenación, está constituido por el Conjunto Histórico y a los ensanches posteriores articulados entorno a una malla viaria.

El suelo urbano consolidado aparece delimitado en el plano de ordenación estructural o.1.1 «Clasificación del Suelo». Asimismo, en los planos de ordenación o.2.2 «Clasificación, Calificación y Gestión» y o.2.2.2 «Clasificación Calificación y Gestión 1000», se establece la ordenación pormenorizada para dicha categoría de suelo, estableciendo para cada parcela la aplicación de casi todas las ordenanzas que se desarrollan en Título Sexto de las Normas urbanísticas, y que son las siguientes:

- Ordenanzas Particulares del Casco Histórico (CH).
- Ordenanzas Particulares del Ensanche Histórico (EH).
- Ordenanzas Particulares del Ensanche Moderno (EM).
- Ordenanzas Particulares de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS).
- Ordenanzas Particulares de Vivienda Unifamiliar Aislada en Huerto Protegido (UAH).
- Ordenanzas Particulares de Suelo Industrial (IND).
- Ordenanzas Particulares de suelo hotelero (H).

En cuanto a las parcelas calificadas como equipamientos y como espacios libres, se establecen sus condiciones particulares de aplicación en los artículos 85, 86, 87, 88 y 89, respectivamente, de las normas urbanísticas.

Asimismo, dentro del suelo urbano consolidado se delimita una actuación urbanizadora no integrada, cuyos objetivos son la obtención, así como la urbanización y/o ejecución tanto de viarios públicos como de dotaciones urbanísticas. La ejecución de dichas actuaciones se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (art. 143 de la LOUA). La actuación propuesta es la siguiente:

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS								
AA	OBJETO	UDS	ml	m2	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE
								GESTIÓN SUELO EJECUCIÓN OBRAS
AA-1	Obtención de vital para ejecutar obras de urbanización para completar servicios urbanos.			499,29	Privado	Cesión	24.964,50	Ayuntamiento

00327346

Consideraciones a este apartado:

- La actuación urbanizadora no integrada recogida en el apartado 8.2 «Valoración de las actuaciones, agentes implicados y asignación» del Estudio Económico-Financiero, deberá incorporarse en la NN.UU., por tratarse de contenido con carácter normativo.

Suelo urbano no consolidado (UE).

El PGOU delimita cuatro ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4), de los cuales solo uno dispone de ordenación pormenorizada, mientras que los restantes requieren planeamiento de desarrollo. En conjunto suman una superficie de 22.437,98 m² y contemplan la construcción de 61 viviendas.

El PGOU establece para cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en cuál de las circunstancias del artículo 45.2.B) de la LOUA se encuentra.

De los cuatro ámbitos propuestos, uno cuenta con ordenación pormenorizada (SUNC-4) que debería completarse con la redacción de un Estudio de Detalle. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado se han planteado dentro de la categoría de área de reforma interior.

Consideraciones a este apartado:

- En la ficha del SUNC-2 persiste una falta de concordancia numérica en lo referente a los sistemas locales de áreas libres entre los apartados «Ordenación Estructural» y «Ordenación Pormenorizada Potestativa», que deberá ser corregida.

- En la ficha del ámbito SUNC-4 se aprecian incoherencias entre las determinaciones de planeamiento y las de gestión recogidas en su ficha, al establecerse distintos criterios para el desarrollo del sector, lo que requiere una revisión conjunta de su contenido para garantizar su coherencia interna. Asimismo, se detectan errores en la edificabilidad y densidad establecidas en la ordenación pormenorizada potestativa, así como discordancias entre el aprovechamiento medio incluido en la ficha y el recogido en las tablas incorporadas en distintas partes del plan, que deberán ser corregidas.

Suelo urbanizable.

El PGOU regula el suelo urbanizable en el Título Octavo de las Normas Urbanísticas, así como en el apartado 8 de la Memoria de Ordenación, estableciendo dos de las categorías de suelo urbanizable previstas en el artículo 47 de la LOUA: sectorizado y no sectorizado.

Los nuevos desarrollos incluidos como suelo urbanizable respetan el modelo de ciudad compacta establecido en el artículo 45.2 del Pota, no estando ninguno de ellos alejados del núcleo de población que forma parte del término municipal de Carratraca. Únicamente el suelo urbanizable industrial propuesto se encuentra del núcleo urbano en la excepcionalidad que contemplan tanto el art. 45.4.c) del Pota como el artículo 9.A.d) de la LOUA, motivada por la necesidad de sacar fuera del Conjunto Histórico aquellos usos que conllevan degradación del medio ambiente urbano, bien por su intensidad o por la cantidad de movilidad motorizada que conlleva, sobre todo de vehículos pesados.

SUELO URBANIZABLE						
CATEGORÍA	ÁREA/SECTOR	USO	SUPERFICIE (m ²)	DENSIDAD (viv./Ha)	NÚM. VIVIENDAS (UD.)	EDIFIC. GLOBAL (m ² t/m ² s)
Suelo urbanizable sectorizado	SUS-1	RESIDENCIAL	12.579,24	MEDIA (30 – 50 viv./ha)	50	0,45
	SUS-2	RESIDENCIAL	8.802,93	MEDIA (30 – 50 viv./ha)	36	0,45
	SUS-3	RESIDENCIAL	14.981,10	MEDIA (30 – 50 viv./ha)	60	0,45
	SUS-4	TURÍSTICO	41.483,99	-	-	0,40
	SUS-IND	INDUSTRIAL	51.750,17	-	-	0,59
	TOTAL		129.597,43		146	

Suelo urbanizable sectorizado (UR).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los establecidos en el artículo 47.b) de la LOUA, estando integrada por los terrenos que se han considerado más idóneos para absorber los crecimientos previsibles en el municipio. El Plan delimita cinco sectores de suelo urbanizable sectorizado, uno con uso industrial (SUS-IND) otro turístico (SUS-4) y el resto con uso residencial (SUS-1, SUS-2 y SUS-3), con un total de 146 viviendas propuestas.

En las fichas de cada uno de los sectores se han fijado las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.

Consideraciones a este apartado:

- En la ficha del SUS-1 deberá ajustarse el «10% del aprovechamiento del Ayuntamiento (UAs)», así como revisarse el «Aprovechamiento medio (UAs/m²s)», que no concuerda con los valores recogidos en la resto de la documentación. Asimismo, deberá reflejarse, por tratarse de contenido normativo, lo recogido en la Memoria de Ordenación, precisando que el sistema local de áreas libres se vinculará al lindero oeste del sector, incrementando la zona de protección entre el cementerio y las futuras viviendas.

En la ficha del SUS-4 deberá reflejarse lo recogido en el apartado «Descripción y justificación de los ámbitos propuestos» de la Memoria de Ordenación, con contenido normativo, precisando que los terrenos situados en la zona sur, afectados por fuertes pendientes, se destinarán a áreas libres privadas vinculadas a actividades turísticas en la naturaleza, mientras que la edificación hotelera se implantará en el área con mejores condiciones topográficas, tal y como se recogía en el informe anterior respecto a la necesidad de aclarar el objetivo de dichos suelos.

Suelo no urbanizable

El Plan regula el suelo no urbanizable en el Título Noveno de las Normas urbanísticas, así como en el apartado 12 de la Memoria de ordenación, estableciendo tres de las categorías que contempla la LOUA en su artículo 46.2:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUP).
- Suelo no urbanizable de especial protección Dominio Público Hidráulico. (SNUPDPH). Protegido por la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas de Andalucía.
- Suelo no urbanizable de especial protección Montes Públicos. (SNUP-MP). Protegido por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.
- Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias. (SNUP-VP). Protegido por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- Suelo no urbanizable de especial protección Zona de Especial Conservación (SNUPZEC). Protegido por la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Suelo no urbanizable Hábitat de Interés Comunitario (SNUP-HIC) incluidos en ZEC. Protegido por la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Suelo no urbanizable Georecursos (SNUP-GEO). Protegido por la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUP).
- Suelo no urbanizable de especial protección por el P.E.P.M.F. (Plan Especial de Protección del Medio Físico). Complejo Serrano de Interés Ambiental (SNUP-CS).
 - Sierra Prieta-Cabrilla-Alcaparaín. (SNUP-CS-13).
 - Sierra de Aguas. (SNUP-CS-23).

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU).

Se han incluido en esta categoría las áreas del territorio municipal que sin presentar especiales valores naturales, deben mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial bien porque sea necesario preservar su carácter rural, porque existan valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o

análogos, porque sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público, o porque sea improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Consideraciones a este apartado:

- El Plan establece, para determinadas actuaciones de interés público, la obligación de elaborar un plan especial; no obstante, la legislación vigente no contempla que dichos usos y actividades deban desarrollarse necesariamente mediante este instrumento. Deberá aclararse este apartado para adecuar la exigencia del plan especial a lo previsto en la normativa vigente.

B.2.4. Delimitación y aprovechamiento medio en áreas de reparto.

Las determinaciones correspondientes a la equidistribución de cargas y beneficios se materializan en el PGOU mediante la delimitación de áreas de reparto y la fijación de sus aprovechamientos medios, en cumplimiento del artículo 10 de la LOUA. Estas determinaciones se desarrollan en el apartado 7.2 del Estudio Económico-Financiero, así como en los artículos 183 y 195 de la normativa urbanística.

Según se indica en el artículo 15 de las Normas urbanísticas, el PGOU establecerá los criterios para la determinación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología. Sin embargo, una vez analizada la documentación aportada se comprueba que, salvo en el caso del coeficiente correspondiente a vivienda protegida, que sí se aporta, no quedan justificados para los diferentes usos y tipologías, la elección de los coeficientes adoptados en las fichas urbanísticas.

En suelo urbano no consolidado, el PGOU establece cuatro áreas de reparto y determina el Aprovechamiento medio de cada una de ellas. La distribución de ámbitos por área de reparto en el suelo urbano no consolidado es la siguiente:

ÁREA	ÁMBITO	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR.SUNC	SUNC-1	0,32 UA/m ²
	SUNC-2	0,32 UA/m ²
	SUNC-3	0,32 UA/m ²
	SUNC-4	0,49 UA/m ²

En el suelo urbanizable se establecen otras tres áreas de reparto, quedando incluidas en los sectores SUS-1, SUS-2 y SUS-3 el sistemas generales adscritos que le corresponden. La distribución de sectores por área de reparto en suelo urbanizable es la siguiente:

ÁREA	ÁMBITO	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-SUS-1 SUS-2 SUS-3	SUS-1, SUS-2, SUS-3	0,45 UA/m
AR-SUS-4	SUS-4	0,40 UA/m ²
AR-SUS-IND	SUS-IND	0,59 UA/m ²

Existen diferencias superiores al 10% entre los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto del mismo uso y entre las que tienen diferentes usos, quedando justificadas dichas circunstancias en el apartado 7.2 «Áreas de reparto» del Estudio Económico-Financiero.

Consideraciones a este apartado:

- Respecto a los apartados, tablas y fichas que recogen los aprovechamientos medios y las diferentes áreas de reparto, deberá revisarse de manera conjunta toda la

documentación, ya que se han detectado incongruencias entre los datos que contienen y los establecidos en el texto normativo.

B.2.5. Viviendas propuestas y reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

El PGOU, en la Memoria de Ordenación, apartado 6.5, incorpora un análisis de las disposiciones destinadas a garantizar suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, justificando el coeficiente de ponderación de 0,8874, también recogido en el artículo 31 de la Normativa Urbanística. Asimismo, en los cuadros de los apartados 7.2 y 8.1 se indica el número de viviendas previstas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, considerando la densidad correspondiente a cada ámbito. El PGOU propone, en suelo urbano no consolidado, un total de 61 viviendas y, en suelo urbanizable sectorizado, 146 viviendas, lo que suma un total de 207 viviendas propuestas; no obstante, no se recoge el número indicativo de viviendas protegidas.

En relación a la reserva de edificabilidad para vivienda protegida, según el artículo 10.1.A)b) de la LOUA, el PGOU establecerá en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio. No obstante, los porcentaje a contemplar por los instrumentos de ordenación urbanística detallada serán los determinados en la legislación vigente en materia de vivienda y en la legislación básica del suelo en el momento del inicio de su tramitación. En este sentido, las fichas urbanísticas recogen la siguiente determinación «Este porcentaje de reserva de vivienda protegida podrá verse modificado en los términos previstos en la normativa vigente en el momento de su desarrollo».

En el artículo 31 de la Normativa urbanística, se regula la reserva de terrenos para las viviendas protegidas, indicando que en las fichas urbanísticas de cada área de reforma interior o sector con uso residencial, se establece el porcentaje de la edificabilidad residencial correspondiente a la reserva de los terrenos de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas. En las fichas urbanísticas queda recogida, por tanto, la reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida si bien no se establece el número de viviendas protegidas, como se ha dicho anteriormente.

Carratraca cuenta con un recién aprobado Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Este documento da respuesta a todos los apartados del artículo 13.2 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho de la vivienda en Andalucía, excepto al apartado a), debido a que el municipio de Carratraca no cuenta en la actualidad con «registro de demandantes de vivienda protegida», señalando la creación de éste como una de las acciones prioritarias a poner en marcha.

Consideraciones a este apartado:

- El porcentaje de vivienda protegida será el correspondiente a la clase y categoría de suelo, de conformidad con la legislación vigente en materia de vivienda y con la legislación básica de suelo. Esta cuestión se recoge en las distintas fichas urbanísticas, pero deberá incorporarse también en el artículo 31 de la normativa urbanística, donde se regula lo anterior.

B.2.6. Sistemas generales supramunicipales y municipales.

El PGOU regula los sistemas generales en el Título Cuarto de las Normas urbanísticas, así como en el apartado 9 de la Memoria de ordenación, estableciendo los siguientes tipos:

- Sistema General de Áreas Libres (SGAL).
- Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGE).
- Sistema General de Infraestructuras de Comunicación (SGV).
- Sistema General de Infraestructuras de servicios (SGI).

También quedan recogidos los sistemas generales, que requieran de alguna actuación urbanística, en las fichas urbanísticas.

Consideraciones a este apartado:

- Se detecta una discordancia en la denominación de los Sistemas Generales entre la Memoria de Ordenación y la NN.UU.

Sistema General de Áreas Libres(SGAL).

El PGOU, según el artículo 10.A).c) de la LOUA debe establecer los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para «parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo de entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante», junto a las «infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico».

Asimismo, según el artículo 9.D) de la LOUA, el PGOU debe «garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola».

El PGOU propone un total de 6.703,13 m² destinados a Sistema General de Áreas Libres, (SGAL-1 y SGAL-2) que están adscritos a suelo urbano consolidado y que se encuentran ya obtenidos, tal y como se indica en la Memoria de ordenación.

SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES								
SG	OBJETO	MEDIDA m2	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGAL-1	Se definen como Sistema General de Áreas Libres los Jardines del Palacio de Trinidad Gruntd	2.603	SUELO URBANO CONSOLIDADO	PUBLICA	conseguido	ejecutado	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO
SGAL-2	Ejecución de parque a la entrada del casco por el norte.	4.100,13	SUELO URBANO CONSOLIDADO	PUBLICA	conseguido	ejecutado	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO
TOTAL		6.703,13						

En base a dicho cómputo de Sistemas Generales de Áreas Libres, el estándar resultante sería:

$SGAL(m^2)/habitante = 6.703,13 m^2 / 1.246 habitantes = 5,38 m^2/habitante$.

Donde el dato de población resulta de la suma de la población generada por la ordenación del nuevo PGOU (1.246 habitantes, resultantes de aplicar el valor de 2,4 hab./viv. establecido en la Orden de 29/09/2008 de esta Consejería a las 146 viviendas que se proponen en suelo urbanizable y a las 61 que se proponen en suelo urbano no consolidado) más la población empadronada en el municipio según el último Padrón Municipal publicado.

Por tanto, puede concluirse que el estándar de sistemas generales de áreas libres por habitante establecido en el nuevo PGOU cumple con el mínimo establecido en el art. 10.1.A)c).1. de la LOUA, y que se sitúa entre 5 y 10 m²/habitante (5,58 m²/habitante).

Dicho valor obtenido es el estándar que se debe utilizar en las futuras innovaciones del PGOU para calcular el incremento de sistema general de espacios libres en proporción al aumento de población previsto, conforme a lo expresado en la regla 5.ª) del artículo 36.2.a) de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

En el apartado 9 «Descripción de los sistemas generales propuestos», se detectan incoherencias en los datos relativos a los sistemas generales de áreas libres, al no

coincidir la superficie reflejada en el texto con la consignada en la tabla inmediatamente posterior. El índice dotacional deberá quedar reflejado en la NN.UU. por tener contenido normativo.

Sistema General de Equipamiento (SGE).

Como ya se ha indicado en el apartado anterior, el PGOU debe establecer los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, garantizando la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

El Sistema General de Equipamiento que propone el PGOU está constituido, según se indica en el apartado 9 «Descripción de los sistemas generales propuestos» de la Memoria de ordenación y en el artículo 112 “Sistema general de equipamiento (SGE). Definición” de las NN.UU., por todos los elementos que se grafían en los planos de ordenación estructural de los núcleos y los planos de ordenación estructural y completa del término municipal. En este sentido, el PGOU contempla como sistema general de equipamiento una piscina cubierta y pistas deportivas (SGE-2) en suelo no urbanizable, además de otros ámbitos que pertenecen al sistema general de equipamiento y que ya están obtenidos y clasificados como suelo urbano:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS								
SG	OBJETO	MEDIDA m2	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGE-1	Se define como Sistema General de Equipamiento el polideportivo cubierto municipal.	3.455	SUELO URBANO CONSOLIDADO	municipal	conseguido	ejecutado	PUBLICO	
SGE-2	Ejecución de piscina cubierta municipal y pistas deportivas.	5.481	SUELO NO URBANIZABLE	municipal	conseguido	en ejecución	PUBLICO	DIPUTACIÓN
SGE-3	Se define como Sistema General de Equipamiento el cementerio	3.200	SUELO URBANO CONSOLIDADO	municipal	conseguido	ejecutado	PUBLICO	
SGE-4	Conjunto de la Plaza de Toros	3.035	SUELO URBANO CONSOLIDADO	municipal	conseguido	ejecutado	PUBLICO	

Sistema General de infraestructuras de comunicación (SGV).

Carratraca cuenta con una red viaria que garantiza su conexión mediante las carreteras existentes, si bien la creciente afluencia de visitantes en los últimos años ha provocado problemas de tráfico, con un impacto negativo en el casco histórico y en la calidad de vida de la población.

El Sistema General de infraestructuras de comunicación que propone el PGOU está constituido, según se indica en el apartado 9.3 «Viario» de la Memoria de Ordenación, por un nuevo Sistema General Viario. Al mismo tiempo, incorpora como parte del sistema las principales comunicaciones, planteando su mejora y puesta en valor mediante la adecuación de la sección y el firme, así como la transferencia de titularidad de los tramos que atraviesan el núcleo urbano. Los sistemas generales de infraestructuras de comunicación que se recogen en el PGOU son los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA						
SG	OBJETO	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	ESTIMACIÓN COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
					GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGV-1	Carretera de entrada al casco desde la A-357	público	conseguido			Municipal
SGV-2	Carretera de entrada al casco por el sur, antiguo "Camino de Las Minas" Mejora de firme y servicios urbanísticos (6,548 m2)	público	conseguido	85.500		Privados SUNC-3
				503.820		Municipal
SGV-3	Vial de conexión de Avda. Antonio Rioboo con Calle Glorieta.	privado	compensación	305.000	Privada	Municipal
SGV-A357	Carretera A-357	público	conseguido			Junta de Andalucía
SGV-A357R	Carretera de enlace de la A-357 con la carretera de entrada al núcleo.	público	conseguido			Junta de Andalucía
SGV-A7078	Necesario mejorar el firme	público	conseguido	1.243.800		Junta de Andalucía

Sistema General de infraestructuras de servicio (SGI).

Según se recoge en el PGOU, Carratraca cuenta con los siguientes sistemas generales de infraestructuras:

- El depósito Alto (SGI-1), ubicado en calle ermita.
- El depósito Bajo (SGI-2) ubicado en calle Antonio Rioboo.
- El PGOU de Carratraca reserva el suelo para la futura depuradora que el organismo competente en materia de aguas tiene proyectada y en ejecución. El suelo reservado para la futura estación depuradora de aguas residuales EDAR (SGI-3). Esta depuradora deberá ser suficiente para la población actual y futura.
- La Captación Nacimiento (SGI-4).

El Sistema General de Infraestructuras de servicio que propone el PGOU está constituido, según se indica en el apartado 9.4 "Infraestructuras; abastecimiento y depuración de vertidos", por los siguientes sistemas:

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS								
SG	OBJETO	CAPACIDAD m3	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGI-1	Depósito alto	200	SUELO URBANO	público			conseguido	ejecutado y en funcionamiento
SGI-2	Depósito bajo	100	SUELO URBANO	público			conseguido	ejecutado y en funcionamiento
SGI-3	Obtención de suelo para EDAR		SNU	privado	en ejecución	3.758.173	Ayuntamiento	Junta de Andalucía
SGI-4	Captación Nacimiento		SNU	público				en funcionamiento

Consideraciones a este apartado:

De forma global, se constata que los Sistemas Generales se recogen en la memoria de ordenación, pero no encuentran correspondencia en la NN.UU. Al tratarse de determinaciones con carácter normativo, deberán incorporarse de forma expresa en dicha normativa.

B.2.7. Protección del patrimonio histórico y arquitectónico y catálogo.

El Plan General establece en las Normas urbanísticas, en el Capítulo 5 del Título Segundo, las medidas de protección del patrimonio histórico del municipio, y en particular las del Conjunto Histórico de Carratraca. De acuerdo con el artículo 10.1.A)g) de la LOUA, define el Conjunto Histórico como ámbito que es objeto de especial protección, así como los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor

arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección al efecto.

El Plan General incluye un «Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del Patrimonio histórico», que complementa las determinaciones del Plan General relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico y contiene una relación de los bienes o espacios que son objeto de una especial protección. Además se incluyen fichas individuales de cada elemento catalogado.

B.3. Normativa.

B.3.1. Normativa General.

La Normativa Urbanística se estructura en dos documentos:

- Documento 3: Normativa y Fichas Urbanísticas.
- Documento 6: Ordenanzas Municipales.

En relación con las Normas Urbanísticas (en adelante, NN.UU.) contenidas en el documento, respecto a los aspectos regulados en la LOUA, en caso de contradicción prevalecerá en todo caso la redacción de ésta sobre la recogida de manera no literal en las NN.UU. del PGOU. En este sentido, el artículo 5.6 de aquéllas, relativo a su interpretación, dispone: «Cuando exista discordancia entre lo regulado por este Plan General en aplicación de la correspondiente normativa sectorial y la legislación específica, prevalecerá lo regulado en esta última».

Consideraciones a este apartado:

- El artículo 5.1. establece que «la interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas (...)». Dado que el Ayuntamiento no ostenta esa potestad de forma excluyente, deberá añadirse a la redacción de dicho artículo «sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial».

- Los artículos 212 y 213 tienen similar contenido que los artículos 225 y 226, debiendo eliminarse los duplicados.

- En el artículo 226 se recoge que «se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultáneamente o alternativamente...». No queda claro en dicha afirmación si los dos grupos de condiciones objetivas se refiere a una condición de las incluidas en el apartado A) y otra condición de las incluidas en el apartado B), o por el contrario se refiere a dos condiciones objetivas independientemente del apartado en que se regulen. Asimismo, ha de aclararse a qué se refiere el que dichas condiciones puedan darse alternativamente.

- Se deberá aclarar el procedimiento de modificación de las ordenanzas municipales.

- Se requiere actualizar la referencias de las NN.UU. adaptándolo a la nueva legislación en vigor.

ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL

Se debe eliminar las referencias a la normativa que se encuentra derogada, entre las que se encuentra:

• Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

• Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

• Orden de 21 de febrero de 2006, por la que se delega la competencia para la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

- Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración territorial y Urbanística.

- Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas derogado por la disposición derogatoria única del Real Decreto 306/2020, de 11 de febrero, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las granjas porcinas intensivas, y se modifica la normativa básica de ordenación de las explotaciones de ganado porcino extensivo.

B.3.2. Disposiciones adicionales, transitorias y derogatorias.

Las Normas Urbanísticas no contienen disposiciones adicionales, recogen 3 Disposiciones Transitorias relativas a Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación, Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados a Fuera de Ordenación, Usos y Obras Provisionales y no regulan disposiciones derogatorias al no disponer el municipio de planeamiento general vigente.

Consideraciones a este apartado:

- Se observa un error de redacción en la Disposición transitoria primera “Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación” de la Normativa, que hace referencia a la “letra e) anterior” cuando dicha letra no existe, aparentemente por una confusión entre numeración y letras en el texto.

- Se recomienda que la Disposición Transitoria Segunda “Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Régimen de Fuera de Ordenación”, remita a la normativa vigente respecto de las condiciones que deberán cumplir las edificaciones para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, ya que actualmente cita normas derogadas y menciona reglas que no se detallan posteriormente.

B.3.3. Fichas urbanísticas.

El PGOU en el Documento 3: Normativa y fichas urbanísticas, incluye las Fichas de las actuaciones urbanísticas. Las Fichas urbanísticas se organizan en dos anexos: suelo urbano no consolidado y suelo urbano urbanizable sectorizado. No se aportan fichas para las actuaciones urbanizadoras no integradas, suelo urbanizable no sectorizado y sistemas generales.

Consideraciones a este apartado:

- En las fichas urbanísticas deberán definirse los valores con el número de decimales necesarios para garantizar la coherencia entre los distintos apartados y su correspondencia con el resto de la documentación del plan.

B.4. Programación, gestión y ejecución.

Los PGOUs contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, según el artículo 10.3 de la LOUA y, según la regla 3.ª del artículo 19.1.a), en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero, así como un informe de sostenibilidad económica. La legislación estatal también se pronuncia en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre la obligatoriedad de incorporar un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

El PGOU incluye en la Memoria de Sostenibilidad Económica el apartado 7 Programa de actuación, donde se recoge el programa de actuación a medio plazo que en materia de urbanismo debe desarrollar el Ayuntamiento y articula la actuación urbanística del mismo en tres etapas de 4 años adecuadas a la planificación establecida por el Pota en el periodo de vigencia del PGOU y una vez transcurrido dicho periodo, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

Según se indica en este apartado del PGOU, el programa de actuación obliga, tanto a particulares para su labor urbanizadora y de edificación, como a la Administración, que

debe prever en el mismo el cómo y cuando deben realizarse los sistemas generales, además del desarrollo a nivel de planeamiento parcial o especial de aquellas áreas que así se determinen.

El artículo 17 de las Normas urbanísticas, determina que para cada unidad de ejecución en suelo urbano o sector de suelo urbanizable se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución que podrá ser un sistema de actuación público o privado. El Sistema de actuación, determinado en el PGOU ha tenido en cuenta para su elección las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión, los medios económico-financieros de la Administración y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella. De no contenerse en el PGOU, el sistema de actuación se establecerá al delimitarse la unidad de ejecución si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de éste con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados.

B.4.1. Estudio económico financiero.

El PGOU incluye en la Memoria de Sostenibilidad Económica el Estudio económico financiero, «que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución», según la regla 3.ª del artículo 19.1.a) de la LOUA.

Se da respuesta al contenido exigido en el anterior requerimiento.

B.4.2. Informe de sostenibilidad económica.

El PGOU incluye un apartado dentro de la Memoria de Sostenibilidad Económica denominado Informe de sostenibilidad económica, de acuerdo con la regla 3.ª del artículo 19.1.a) de la LOUA y con el artículo 22.4 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Según se indica en la LOUA, este informe de sostenibilidad económica «debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios».

B.4.3. Viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

La legislación estatal, en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En relación con lo anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística de Carratraca no contempla actuaciones de reforma o renovación de la urbanización existente en sectores de suelo urbano consolidado del planeamiento vigente que impliquen su reclasificación como suelo urbano no consolidado, por lo que se justifica la innecesariedad de elaborar la citada Memoria de Viabilidad.

B.5. Errores materiales.

- Se han detectado errores en la numeración de algunos apartados del articulado de la NN.UU. que deberán revisarse y corregirse.

- Se detectan errores de impresión que afectan a la correcta lectura de parte de la información contenida en las mismas; se recomienda revisar la presentación gráfica para garantizar la legibilidad de todos los elementos, así como la posición de los sellos de validación. Se observa también, en algunos planos de ordenación, que en el título aparecen identificados como de información.

B.6. Resumen ejecutivo.

- En el resumen ejecutivo, la Normativa incluye artículos que regulan aspectos ya contemplados en la legislación aplicable y contiene en concreto errores en la transcripción de los derechos y deberes de las distintas categorías de suelo; asimismo, no se incorpora en el mismo documentación planimétrica.

C. Consideraciones Técnicas.

Tras el análisis realizado al Documento de Subsanación de la Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Carratraca, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 06/06/2025, se constata en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, y de acuerdo con la legislación urbanística, que el Plan General objeto del presente informe se ha ajustado, a lo previsto en los artículos 32 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1.2ª y 39.1 y 3 en cuanto información pública y participación, constatándose que obran incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos por la normativa de aplicación. Asimismo, se detecta la existencia de una serie de deficiencias detalladas tanto en el presente informe como en los distintos pronunciamientos sectoriales emitidos, las cuales deberán subsanarse por tratarse de deficiencias de menor entidad, corrección de errores, erratas y justificaciones necesarias para adecuar el documento a dichos pronunciamientos o al presente informe.

Las cuestiones que no se citen se consideran informadas favorablemente.

C.1. Subsanaciones (detalladas en anterior apartado B y el informe técnico al que nos remitimos)

C.2. Aplicación de la lista y su reglamento General. Normas de Derecho Transitorio

Como se ha expuesto, el presente Plan General de Ordenación Urbanística se ha tramitado de acuerdo con las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su inicio, que viene dado por la aprobación inicial acordada en fecha 14 de septiembre de 2017; esto es, se ha seguido la regulación contenida en la LOUA.

En fecha 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Lista, lo que supone la aplicación de la misma en los términos de su disposición transitoria primera, que establece: «La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

3.ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

4.ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística. ...».

De acuerdo con este precepto resulta de aplicación el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), que, en su disposición transitoria primera establece:

«1. Conforme a la disposición transitoria primera de la ley, desde su entrada en vigor, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones de su artículo 13 y aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

En esta clase de suelo, las actuaciones edificatorias en los terrenos que tengan la condición de solar se regirán por las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes. Cuando los terrenos no cuenten con dicha ordenación, para legitimar la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 134.2 de la ley, se requerirá de la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada, conforme a lo previsto en la disposición transitoria segunda y tercera de este Reglamento.

2. El resto de los terrenos tendrán la condición de suelo rústico con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la ley. Hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal que sustituya al instrumento de planeamiento general, las categorías de suelo rústico se entenderán establecidas como sigue:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por presentar riesgos ciertos, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando el instrumento de planeamiento general no estuviera adaptado a las determinaciones del instrumento de planificación subregional que, en su caso, resulte de aplicación, se considerarán suelos preservados por la ordenación territorial los terrenos que en estos instrumentos se preserven de su transformación mediante la urbanización, prevaleciendo sus determinaciones conforme a lo establecido en el apartado 5 de la disposición transitoria segunda de la ley.

d) Suelo rústico común: el categorizado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

e) Los terrenos categorizados como suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se considerarán ámbitos de hábitat rural diseminado delimitados conforme al artículo 23 de la ley.»

Sin perjuicio del cumplimiento de estas normas de derecho transitorio, todos los actos de interpretación, gestión, desarrollo y ejecución del presente PGOU han de realizarse considerando lo dispuesto en la Lista y en su reglamento general».

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de acuerdo con la disposición transitoria primera apartado 1 del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación en plazo para resolver y notificar, la

Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto

A C U E R D A

1.º) Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA el «Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Carratraca», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III. Valoración» de este acuerdo.

El Ayuntamiento de Carratraca deberá presentar el índice electrónico documental del plan completo debidamente subsanado en su totalidad, incorporando las correcciones señaladas y conservando los CSV correspondientes a aquellos documentos que no hayan sido modificados, a fin de que, una vez verificados por esta Delegación Territorial, se proceda a su registro y publicación.

Corresponderá a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas anteriormente, con carácter previo al registro y publicación.

2.º) Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Carratraca, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su general conocimiento.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 13, párrafo 2.º del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.